



## דברי הסבר לתוכנית

חברת "תוצרת המושב בע"מ" עוסקת בגידול מיון וקילוף תוצרת חקלאית (תפוז"א, בצל, גזר וכדומה).

מטרת תכנית זו, להסדיר את הפעילות החקלאית של המשק החקלאי בנחלה במטרה להמשיך ולפתח את היצור החקלאי תוך שמירה על התנאים הסביבתיים והמגורים בנחלה

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוצרת המושב, משק 33 מושב תדהר	<b>שם התוכנית</b>	<b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
3/145/03/31	<b>מספר התוכנית</b>	1.2 שטח התוכנית	
12.565 ד'	<b>שלב</b>	1.3 מהדורות	
מילוי תנאים למתן תוקף	<b>מספר מהדורה בשלב</b>	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
1	<b>תאריך עדכון המהדורה</b>		
8.7.12	<b>סוג התוכנית</b>		
תוכנית מפורטת	<b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק</b>		
כן	<b>היתרים או הרשאות</b>		
ועדה מחוזית	<b>סוג איחוד וחלוקה</b>		
62	<b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b>		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	<b>לא</b>		
ללא איחוד וחלוקה			

## 1.5 מקום התוכנית

שמעונים	<b>מרחב תכנון מקומי</b>	<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>	
165100	קואורדינטה X		
587600	קואורדינטה Y		
משק 33 מושב תדהר	<b>רשות מקומית</b>	<b>1.5.2 תיאור מקום</b>	
מ.א בני שמעון	<b>התייחסות לתחום הרשות</b>	<b>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</b>	
חלק מתחום הרשות	<b>נפה</b>	<b>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
באר שבע	<b>יישוב</b>		
תדהר			

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100394	מוסדר	חלק	-	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
145/03/7	33
305/02/7	לא רלוונטי

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
145/03/7	שינוי	תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית	380	11.11.1954
305/02/7	שינוי	המאושרת בתחום הקו הכחול	4053	5.11.1992

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מרש' אדר'כללים בע"מ	8.7.12		13		מחייב	הוראות התוכנית
			8.7.12	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבטים לבין המסמכים המתייבטים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

### 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

#### מניש התכנית 1.8.1

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	9961965	057-7267221	9961965	מושב תדרת ד.ג. הנגב 85394		תדרת - מושב ענבים לתתיישובות חקלאית שיתופית בע"מ	-	057123390	אבוטובל יצחק	מורה חתומה

#### בעלי עניין בקרקע 1.8.2

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	6264220		6264219	רח' התקוח 4 ב"ש		שם תאגיד/שם רשות מקומית מנהל מקרקעי ישראל			בעלים

#### עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-6209126		08-6272427	שד' שזר 21 ב"ש		רשות מקומית מרש אדירכלים בע"מ	39616	056376833	רמי מרש	אדירכל עורך ראשי
	08-6239834		08-6282860	קרית העסקים, רח' הבורסקאי 1/108 ב"ש מיקוד 84224		ארז מודיות בע"מ	633		אבי ארז	מודד

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הסדרת שטח חקלאי ומגורים בישוב כפרי בנחלה 33 מושב תדהר

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. הגדרת השימושים המותרים בקרקע חקלאית ומגורים בישוב כפרי.
2. קביעת הנחיות בניה והוראות לעיצוב אדריכלי.
3. קביעת הוראות לפיתוח השטח ולתשתיות.
4. קביעת זכויות בניה הנחיות והוראות בינוי.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 12.565 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	390		+230	160	מ"ר	מגורים
	1		0	1	מס' יחיד	בישוב כפרי
	3750		+3750	0	מ"ר	קרקע חקלאית

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
תחנות מיוחדות	תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
		1	מגורים בישוב כפרי
		2	קרקע חקלאית
		1000	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לציון המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
23.5	2954	3	371
73.5	9240	97	12,194
3.0	371	100	12,565
100	12,565		



## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	תותר הקמת מבנה מגורים, מחסן, משרד ומבנה עזר בהתאם לתוכנית כוללת תקפה של מושב תדהר
4.1.2	<b>הוראות</b>
	הוראות הבינוי יהיו עפ"י הוראות הבינוי בהתאם לתוכנית כוללת תקפה של מושב תדהר.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: קרקע חקלאית</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
א.	גידול חקלאי, מחסנים, משרד בתוך מבנה חקלאי, חדרי קרוור, סככות, חדרי מכוונות, מתקני תשתית, מכל סולר במאצרה, חניות מקורות, גדרות, ותשתיות על ותת קרקעיות.
ב.	יותר רק באזור המסומן <b>גבול מתחם א'</b> עם הנחיות מיוחדות כמסומן בתשריט - מפעל לעיבוד התוצרת החקלאית (קילוף ירקות, תפוזים, בצל, גזר וירקות אחרים) בשטח שלא יעלה על 300 מ"ר.
ג.	לא יותר הקמת מחסן הדברה וייאסר שימוש בחומרים מסוכנים בשטח התוכנית.
ד.	שימושים ו/או פעילות של עיבוד חקלאי מעבר לקבוע בהוראות תוכנית זו יהוו סטיה ניכרת מתוכנית זו.
ה.	יותר רק באזור המסומן <b>גבול מתחם ב'</b> עם הנחיות מיוחדות כמסומן בתשריט - מגורים לעובדים זמניים בשטח של עד 150 מ"ר.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א.	הקמת מבנה חדש בתחום המגרש תחייב הגשת תכנית עקרונית כוללת ובה ישולבו כל המבנים האפשריים עפ"י תכנית זו בחלוקה הרצויה שתקבע ע"י בעל הנחלה כולל אפשרויות הגישה לכל מבנה הן לרכב והן ברגל, פתרון החניה, העברת התשתיות והפיתוח הגנני במגרש כולל עיצוב חזיתות, גדרות לשכנים ועמידה בהנחיות הכלולות בתכנית זו.
ב.	<b>פסולת ועודפי עפר</b> - יובטחו הסידורים לאיסוף, טיפול ופינוי פסולת לסוגיה ועודפי עפר בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות, לרבות התחייבות המבקש לפינויים לאתרים מאושרים ומוסדרים ע"פ כל דין.
ג.	הנחיות לגבי מיכל סולר המאצרה - כל תדלוק/שימון יעשה במאצרות למניעת זליגת דלק/שמן לקרקע. צריכת הדלק השנתית לא תעלה על 90 מ"ק דלק או חומר בעירה שווה ערך.
ד.	פליטת מזהמי אוויר בתפעול השוטף לא תגרום לעליה בריכוז המזהמים בגבולות המבנה מעבר לריכוז המירבי המותר עפ"י כל דין.
ה.	כל עבודות עפר (חציבה ומילוי) שיבוצעו בעת הקמת מבנים חקלאיים ויגרמו למפגע נופי, יחוייבו בטיפול נופי לשיקום המפגע, כפי שתקבע הוועדה המקומית.
ו.	הסככה החקלאית תבנה ללא מחיצות ושלדו וגגו יבנה מחומרים קלים. על פני הקרקע תחת הסככה החקלאית המיועדת לאחסון כלים חקלאיים יסלל משטח שיצופה בחומר אטום לפחמימני דלק ושמינים ובשיפועים שיובילו את התשטיפים למפרדי דלקן שמן. משטח כאמור יופרד מסביבתו באופן שתשטיפים לא יעברו מהמשטח אף מחוץ לסככה ולא תהיה חדירת נגר חיצוני אל הסככה. מתקני דישון וריסוס ייקורו וימוקמו על תשתית אטומה לחלחול ויצוידו ככל הנדרש באמצעים למניעת חדירת חומרים מזהמים למי התהום.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: דרכים</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	רחוב וזכות הדרך כמסומן בתשריט

## 5. טבלת זכויות והולאות בניה – מעב מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין צידי- צידי- ימני	קדמוי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה במ"ר		גודל מגורי/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
			מתחת לכניסה הקובעות	מעל לכניסה הקובעות						שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעות			
כמסומן בתשריט			2	2	עד 9.0 מ' לגג תלפום ועד 8 מ' לגג שטח	14.8	0.3	1	14.8	440	-	150+ 240 מ"ר למשרד	1	מגורים בישיבת כפר
כמסומן בתשריט			2	2	10.5	40	-	-	40	3750	-	(2) 3750	2	קרקע חקלאית

הערות:

- שטחי שרות לאזור מגורים ישמשו למרחבים מוגנים, מתקנים טכניים, סככות חניה ומחסן.
- 3300 מ"ר עבור מבנים חקלאיים כשמתוכנן 1650 מ"ר ישמש עבור קדור ושאר השטח עבור אחסנה אריזה ומיזן. השטח הנותר (450 מ"ר) כדלקמן: 300 לתעשייה חקלאית, 150 מ"ר למגורים לעובדים זרים סה"כ 3750 מ"ר.

**6. הוראות נוספות****6.1. תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתרי בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה.
2. היתרי בניה ינתנו בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ויעמדו בתנאים הסביבתיים כדלקמן:
  - א. פסולת- היתר בניה למבנה חקלאי יותנה בקבלת אישור מהנדס הועדה המקומית בדבר קיומו של פתרון לאיסוף וסילוק של פסולת כהגדרתה בחוק שמירת הניקיון התשמ"ד 1984, לאתר מאושר ומסודר ע"פ כל דין.
  - ב. דלקים – היתר בניה להצבת מיכל דלק יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למהמים בנפח של 110% מנספח המיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה. כן תובטח בהיתר מניעת זיהום קרקע משימוש במיכל הדלק, ע"י סלילת משטח בצמוד למאצרה אשר יצופה בחומר אטום בפני פחמימני דלק ושמיים. משטח כאמור יהיה בשיפוע שיובילו את התשטיפים למפריד דלק/שומן והוא יופרד באופן שתשטיפים לא יעברו מהמשטח לסביבתו ולא תהיה חדירה של נגר מסביבת המשטח אליו. בהיתר להצבת גנרטור יותנה ויובטח. כי הצבת הגנרטור תהיה על גבי משטח כאמור לעיל
3. תכנית בינוי פיתוח ושיקום - הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתימה ע"י מודד מוסמך וכוללת פרטים כדלקמן:
 

איתר גבולותיהן של חלקות מאושרות, חתכי אורך ורוחב אופייניים ופרטניים, מיקום מבנים, גובהם ותיאורם לרבות פרטים בדבר עיצוב חזיתותיהם, ציון השימוש בכל מבנה, דרכי הגישה, פתרון הניקוז, גידור, קווי מים וחשמל, ציון השימוש בשטחים פתוחים בין המבנים וסביבתם, פירוט האמצעים לרבות הסדרת השטח, גינון ועיצוב שתכליתם מזעור הפגיעה בסביבה ובנוף.

**6.2. חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965

**6.3. הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה

**6.4. שימור וניהול מי נגר עילי**

1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
2. הפיכת המגרש לאגן היקוות זעיר המשארי בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחמת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

**6.5. חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה**

1. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
  - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  - ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)
2. היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

**6.6. חניה**  
 החניה תתוכנן בתחום המגרשים עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.

**6.7. תשתיות**

א. כללי – כל מערכות התשתית, יבוצעו בהתאם לדרישת מהנדס המועצה המקומית ויתואמו עם הרשויות המוסמכות.  
 ב. מים – אספקת המים תהיה מהמערכת האזורית.  
 ג. ביוב – שפכי המפעל יחוברו לאחר פתרון קדם למערכת הביוב של המושב.  
 ד. אשפה – הסדרי פינוי האשפה יהיו עפ"י הנחיות מהנדס המועצה.  
 ה. ניקוז – תוכן תכנית ניקוז לכלל המתחם לאישור רשות הניקוז. הסדרת הניקוז תבוצע יחד עם כל התשתיות.  
 ו. חשמל - לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליים. בקרבת קווי חשמל עליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין חלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק הקו מציר
קו מתח חשמל נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ - 2 מ' כבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלה לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דלקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים צבורים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ – מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית 15 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש ויזם התוכנית	שם: תאגיד: מושב תדהר	חתימה: תדהר	תאריך: 11.7.12
	מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	מספר תאגיד: 5700/3698	

עורך התוכנית	שם: תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ	חתימה: מרש אדריכלים בע"מ	תאריך: 11/7/12
	יצחק נפחא 25 יצחק נפחא 25 טל 08-6270089 פקס 08-6209125	מספר תאגיד: 512367566	

בעל עניין בקרקע	שם: תאגיד: מנהל מקרקעי	תאריך: מספר תאגיד:
--------------------	---------------------------	-----------------------

אין לנו התנגדות עקרונית להכנית, סגנון שון חתום  
מחומה עם רישום האמצע וההתחבות  
התימתנו ורשימתו נערונו ב"א. אין בה כדי להק  
כל זכות ליוזם התכנית זו לכי ישי אנו אחר הפ  
התכנית כל עו לא תוקפו העקר ונחמ. יתנו  
ממאמי בנינו. וזו התנגדותנו: האו בתוכים היכמה  
אין האל כשטה הגדון /או כל ישיה מוסית, י  
כל חוזה ועסי כל דין.  
למען חסר טפס אצחור כזה כי אם נעשה או תשעה  
נדוני טפס בנין יעשו העלוי: תכנית, אין בהתימתנו  
על התכנית הכרה או מודיה קיימ טפס סאמור /או  
ויתור על זכונו לבטלו בגלל המרלו פיו מי שריכט  
מתנו על מיו זכויות כלשהן בשטה, /או על כל זכור  
אחרת העומדת לנו מכה חסכט כמור ועסי כל דין  
שכן תחמתנו יתנת מן דיק תפסון מכה תכנולית.  
תאריך: 11.7.12  
מחה חדרום

מרכוז תכנון  
מרכוז תכנון